

Sygn. akt I ACa 457/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał
Sędziowie:	SSA Danuta Jezińska SSO del. Wiesława Buczek-Markowska (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko D. C.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 16 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 291/11

***I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach: I, IV, V i VI w ten sposób, że:***

***1. w punkcie I oddala powództwo,***

***2. w punkcie IV zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,***

***3. uchyla punkt V i VI,***

***II. oddala apelację powódki w pozostałej części,***

***III. zasądza od powódki J. S. na rzecz pozwanego D. C. kwotę 2.398 (dwa tysiące trzysta dziewięćdziesiąt osiem) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

***SSO del. W. Buczek-Markowska SSA D. Rystał SSA D. Jezińska***

***Sygn. akt I ACa 457/13***

# UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie I Wydział Cywilny, zasądził od pozwanego D. C. na rzecz powódki J. S. kwotę 11.941,91 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 października 2010 r. (I), umorzył postępowanie w zakresie żądania zapłaty kwoty 6.812,29 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 7 maja 2010 r. (II), oddalił powództwo w pozostałej części (III), zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2.799,56 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (IV), nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 3.000 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych (V) oraz nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 768,40 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych (VI).

## **Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach:**

D. C. posiada licencję zawodową pośrednika obrotu nieruchomościami nr (...). Prowadzi w K. działalność gospodarczą pod nazwą P..

W maju 2010 r. do biura D. C. zgłosiła się J. S. wraz z ojcem G. S.. W rozmowie z pozwanym i pracownicą biura W. P. powódka wskazała, że szuka mieszkania lub działki w K. z przeznaczeniem na budowę domu jednorodzinnego. Pozwany przedstawił powódce oferty sprzedaży w tym ofertę dotyczącą lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. oraz ofertę dotyczącą działki numer (...) o powierzchni 479 m<sup>(2)</sup>, położonej w K., obręb (...). Działka ta znajdowała się w ofercie biura pozwanego od kilku miesięcy. Właściciel nieruchomości oferował tę działkę jako działkę budowlaną i poinformował pozwanego, że według poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość położona jest na terenach przeznaczonych na przemysł, składy, bazy i infrastrukturę wodną. D. C. weryfikował w Urzędzie Miasta w K. informacje dotyczące przeznaczenia działki. Pozwany informował powódkę, że istnieje możliwość uzyskania warunków zabudowy działki nr (...).

W dniu 7 maja 2010 r. J. S. zawarła z D. C. (...) w K. umowę pośrednictwa w kupnie nieruchomości nr (...) na mocy, której zleciła pozwanemu podjęcie czynności pośrednictwa poprzez prezentację ofert zmierzającą do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Jednocześnie powódka potwierdziła otrzymanie od pozwanego dwóch ofert sprzedaży nieruchomości: lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. za cenę 195.000 zł i działki nr (...) (Obr (...) w K. oznaczonej w treści umowy jako działka budowlana. Z tytułu wykonania umowy J. S. zobowiązała się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia równego 3% ceny sprzedaży nieruchomości, jednak nie mniej niż 2.000 zł powiększone o 22% podatku VAT. Strony uzgodniły, że w przypadku zawarcia umowy sprzedaży wynagrodzenie płatne jest w dwóch ratach: 50 % w chwili sporządzenia umowy przedwstępnej i wręczenia zadatku na poczet umowy końcowej oraz 50% w chwili zawarcia umowy końcowej (notarialnej). Przyjęto, iż zawarcie przedwstępnej umowy notarialnej traktowane jest jako umowa końcowa, co obliguje zamawiającego do zapłaty pełnej (100 %) prowizji. W ramach ustalonego wynagrodzenia pośrednik zapewniał zamawiającej niezbędną obsługę organizacyjną transakcji. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, przy czym ustalono, że każda ze stron może umowę wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym. Wypowiedzenie wymagało w formie pisemnej i nie dotyczyło ofert pozyskanych od pośrednika w czasie trwania umowy. Treść umowy nr (...) przygotowała pracownica biura W. P. (narzeczona pozwanego). Po podpisaniu umowy pozwany pokazał powódce działkę nr (...).

W tym samym dniu tj. 7 maja 2010 r. J. S. przekazała pozwanemu kwotę rezerwacyjną 2.000 zł. Kwota ta została wpłacona tytułem rezerwacji zakupu działki budowlanej nr (...) w K. za cenę 43.000 zł. Strony podpisały pokwitowanie rezerwacyjne nieruchomości, w którym uzgodniły, że w przypadku wycofania się strony kupującej z transakcji w terminie do dnia 7 czerwca 2010 r. kwota rezerwacyjna podlega zwrotowi, natomiast jeśli dojdzie do transakcji kupna nieruchomości powyższa kwota zostanie zaliczona na poczet zadatku lub ceny transakcyjnej.

Działka nr (...) o powierzchni 479 m<sup>(2)</sup>, położona w K., obręb (...), gmina K., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w dacie podpisywania umowy pośrednictwa nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania

przestrzennego. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy K. zatwierdzonym uchwałą Nr (...) z dnia 22 października 1982 r. Rady Miejskiej w K. oraz planie zagospodarowania przestrzennego Miasta K. zatwierdzonym uchwałą (...) z dnia 30 listopada 1993 r. Rady Miejskiej w K., które straciły moc z dniem 1 stycznia 2004 r. widnieje zapis, że działka nr (...) znajduje się na terenach oznaczonych symbolem PBS - przemysł, bazy, składy.

W dniu 13 maja 2010 r. J. S. zawarła z A. P., M. D. (1) i M. P. w formie aktu notarialnego umowę warunkowej sprzedaży na mocy, której właściciele działki numer (...) w K. zobowiązali się sprzedać przedmiotową nieruchomość powódce za cenę 43.000 zł pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego nie skorzysta z prawa pierwokupu. Cena sprzedaży została zapłacona gotówką w dniu zawarcia umowy warunkowej, co zostało powetowane w treści umowy. Tego samego dnia nieruchomość została wydana powódce. Strony uzgodniły, że zawrą umowę przeniesienia własności nieruchomości w terminie 7 dni od upływu jednomiesięcznego terminu przewidzianego w art. 598 § 2 k.c. dla wykonania prawa pierwokupu lub uzyskania oświadczenia Agencji Nieruchomości Rolnych o rezygnacji z tego prawa.

Przy zawieraniu umowy warunkowej sprzedająca oświadczyła, że dla działki nr (...) nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a w rejestrze gruntów prowadzonym przez Starostę (...) działka nr (...) oznaczona jest symbolem użytku rolnego (...). Przy podpisywaniu umowy strony okazały i przedłożyły następujące dokumenty:

- odpis z księgi wieczystej KW (...) (dawniej (...)) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim, Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 13 kwietnia 2010 r.,
- postanowienie Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim, Wydziału I Cywilnego z dnia 17 września 2008 roku, sygnatura akt I Ns 310/08,
- zaświadczenie Naczelnika Urzędu Skarbowego w K. z dnia 16 kwietnia 2010 r., znak: (...),
- wypis z rejestru gruntów z dnia 31 marca 2010 r. obejmujący działkę numer (...), o powierzchni 0,0479 ha położoną w obrębie (...) K., oznaczoną symbolem użytku (...) i identyfikatorem: (...) wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej w skali 1: 500 (jeden do pięćset), wydany przez Starostę (...),
- pismo z dnia 31 marca 2010 r. wydane przez Burmistrza K., znak: (...), z którego wynika, że dla działki gruntu numer (...) obręb (...) K., gmina K. nie może być udzielona informacja z planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy K. zatwierdzony Uchwałą Nr (...) z dnia 22 października 1982 r. Rady Miejskiej w K. oraz plan zagospodarowania przestrzennego Miasta K. zatwierdzony Uchwałą Nr (...) z dnia 30 listopada 1993 r. Rady Miejskiej w K. straciły moc dniem 1 stycznia 2004 r.,
- wypis aktu notarialnego z dnia 29 lutego 2000 r., sporządzonego przed notariuszem J. O. w Jego Kancelarii Notarialnej w K., obejmującego umowę sprzedaży, repertorium A numer (...).

Przy zawieraniu umowy notariusz pouczyła J. S. o treści art. 5-14 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, po czym powódka oświadczyła, że znany jest jej stan prawny nieruchomości, w szczególności że zapoznała się z treścią przywołanej księgi wieczystej, a także, że znane są jej granice działki numer (...)

Koszt sporządzenia aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży z dnia 13 maja 2010 r. w kwocie 671 zł poniosła powódka.

W dniu 19 maja 2010 r. J. S. złożyła w Urzędzie Miejskim w K. wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie domu jednorodzinnego wraz przyłączami zlokalizowanej na działce nr (...) obr. (...) usytuowanej przy ul. (...) w K.. W treści wniosku wskazano mieszkalną funkcję

obiektu i powierzchnię zabudowy 100 m<sup>(2)</sup>. Do wniosku powódka dołączyła dwa egzemplarze kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 uzyskane w Starostwie Powiatowym w K.. Koszty uzyskania mapy w kwocie 45 zł poniosła powódka.

W tym samym dniu J. S. złożyła w Przedsiębiorstwie (...) sp. z o.o. w K. wniosek o wydanie warunków technicznych do projektowania podłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej projektowanego budynku na działce nr (...) przy ul. (...) w K.. We wniosku podała, iż budynek przeznaczony jest na cele mieszkalne.

Ponadto powódka wystąpiła do (...) Sp. z o.o. o wydanie warunków przyłączenia działki nr (...) do sieci elektroenergetycznej. W dniu 21 maja 2010 r. (...) sp. z o.o. wydał warunki przyłączenia do sieci a następnie w dniu 31 maja 2010 r. działka nr (...) została przyłączona do sieci (...) sp. z o.o. Koszty przyłączenia w wysokości 1.637,69 zł ponosiła powódka.

Teren działki został wyrównany i ogrodzony, a nadto na działce postawiony został mobilny domek campingowy holenderski. Koszt materiałów na ogrodzenie wyniósł 996,91 zł, koszt wyrównania terenu 1.000 zł, koszt nabycia domku campingowego 23.000 zł. Koszty związane z wyrównaniem terenu poniosła powódka, koszty ogrodzenia działki poniosło Muzeum (...) w K., a koszty nabycia domku campingowego poniosło Muzeum (...) w S..

W dniu 31 maja 2010 r. J. S. zawarła z A. P., M. D. (1) i M. P. w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia własności na mocy, której powódka nabyła prawo własności działki numer (...) położonej w K., obręb (...), W treści umowy wskazano, że od daty zawarcia warunkowej umowy sprzedaży stan prawny nieruchomości nie uległ zmianie. Koszt sporządzenia aktu notarialnego - umowy przeniesienia własności z dnia 31 maja 2010 r. w kwocie 1.729,80 zł poniosła powódka.

Tego samego dnia powódka zapłaciła na rzecz pozwanego prowizję w kwocie 2.000 zł za pośrednictwo w kupnie nieruchomości.

W dniu 7 czerwca 2010 r. J. S. ponownie pojawiła się w biurze pozwanego i zawarła z nim umowę pośrednictwa sprzedaży nr (...), na mocy której zleciła pozwanemu podejmowanie czynności pośrednictwa zmierzające do zawarcia umowy zbycia działki nr (...) wraz z budynkiem o powierzchni 33 m<sup>2</sup> za cenę 88.000 zł. W treści umowy działka nr (...) została oznaczona jako działka budowlana. Umowa została zawarta na czas do 30 grudnia 2010 r. na wyłączność. Powódka zobowiązała się zapłacić na rzecz pozwanego wynagrodzenie w wysokości 3% ceny sprzedaży nieruchomości za wyszukanie kontrahenta deklarującego chęć nabycia przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 8 czerwca 2010 r. J. S. zleciła badanie wody do picia na obiekcie - domek holenderski, ul. (...), nr działki (...), natomiast w dniu 10 czerwca 2010 r. złożyła wniosek o wycięcie 3 sztuk drzew rosnących na działce nr (...). W dniu 10 czerwca 2010 r. powódka zamówiła w Starostwie Powiatowym w K. mapy geodezyjne za które zapłaciła 121,19 zł.

Burmistrz K. w dniu 22 czerwca 2010 r. zwrócił się do Starosty Powiatu w K. o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działce nr (...) w zakresie ochrony gruntów rolnych. Decyzją z dnia 1 lipca 2010 r. Starosta Powiatowy w K. umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy w zakresie ochrony gruntów rolnych, dla powyższej inwestycji wskazując, że w ewidencji gruntów i budynków działka nr (...) oznaczona jest symbolem (...), a sklasyfikowane w ewidencji gruntów użytki rolne klasy VI nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż są to użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast.

Postanowieniem z dnia 7 lipca 2010 r. Marszałek Województwa (...) (...) Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w S. uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem na działce nr (...) w K.. W uzasadnianiu postanowienia podano, iż działka nr (...) znajduje na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują zakazy określone w art. 82 ust. 2 ustawy Prawo

wodne, w tym zakaz wznoszenia obiektów budowlanych. Ewentualne zwolnienie z tych zakazów na obszarze pasa nadbrzeżnego może nastąpić w drodze decyzji wydanej przez Dyrektora właściwego Urzędu Morskiego,

W wyniku rozpatrzenia wniosku J. S. o ustalenie warunków zabudowy pracownik Urzędu Miejskiego w K. D. R. przygotował projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działce nr (...) obręb nr 5 przy ul. (...) w K.. W projekcie decyzji wskazano:

1. rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2. funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem
  - planowana inwestycja położona na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w strefie B ochrony uzdrowiska
  - działka posiada dostęp do drogi publicznej - dz. nr 122/6
3. warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska: budowę należy zaprojektować w sposób zapewniający dostosowanie formy architektonicznej i kolorytu do istniejących warunków usytuowania, między innymi poprzez:
  - układ zabudowy - zabudowa wolnostojąca,
  - linia zabudowy: nieprzekraczalna - zgodnie z załącznikiem graficznym; dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy takich stałych elementów jak gzymsy, okapy nie więcej niż 0,3 m, natomiast balkony nie więcej niż 1,3 m
  - szerokość elewacji frontowej - max do 15 m
  - forma dachu - wielospadowy, zalecany z naczółkami o kącie nachylenia połaci 30° - 45°
  - wysokość - 2 kondygnacje w tym druga w dachu i max do Hz 8,00 m n.p.t. w kalenicy głównej,
  - wskaźnik pow. zabudowy do 25% powierzchni działki,
  - wskaźnik pow. biologicznie czynnej min. 45% powierzchni działki.

W projekcie decyzji podano, że teren inwestycji zlokalizowany jest w pasie ochronnym brzegu morskich wód wewnętrznych i przy projektowaniu należy stosować przepisy ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej. Ponadto wskazano, że przedmiotowa inwestycja znajduje się na obszarze specjalnej ochrony ptaków - obszar (...), którego celem wyznaczenia jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w nie pogorszonym stanie, a także zlokalizowana jest w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony siedlisk (...). Podano, iż z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, stanowiącej kontynuację, można sądzić, że realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie negatywnie na stan gatunków roślin, zwierząt i siedlisk przyrodniczych, dla ochrony których zostały wyznaczone ww. obszary Natura 2000. W uzasadnieniu projektu decyzji wskazano, że inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zamiar inwestycyjny nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez osobę wpisaną na listę członków (...) Okręgowej Izby Architektów pod numerem (...).

Burmistrz K. wystąpił do Urzędu Morskiego w S. o uzgodnienie projektu decyzji z dnia 4 sierpnia 2010 r. o ustaleniu warunków zabudowy. Postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2010 r. Dyrektor Urzędu Morskiego w S. w związku z wystąpieniem Burmistrza K. w sprawie uzgodnienia załączonego projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego z garażem, na działce o numerze geodezyjnym (...), położonej w obrębie nr (...) jednostki ewidencyjnej m. K. na obszarze pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych odmówił, w zakresie swojej właściwości, uzgodnienia przedłożonego projektu decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji. W uzasadnieniu postanowienia podano, że:

- obszar inwestycji położony jest w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych, a nie jak wskazują zapisy zawarte w projekcie decyzji, w pasie ochronnym, natomiast wykorzystanie pasa technicznego do celów inne niż ochronne dopuszczalne jest tylko w wyjątkowych przypadkach za zgodą dyrektora właściwego urzędu morskiego, który jednocześnie określa warunki takiego wykorzystania, przy czym stosowna zgoda poprzedzona jest każdorazowo oceną uwarunkowań wynikających z konkretnej lokalizacji, skutków jakie na stan pasa technicznego może wywrzeć projektowana inwestycja oraz ocena przedsięwzięcia w aspekcie ochrony przeciwpowodziowej;
- pkt 2 decyzji informujący, iż planowana inwestycja położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie jest zgodny z prawdą,
- w treści decyzji brakuje informacji, iż teren lokalizacji inwestycji jest obszarem bezpośredniego zagrożenia powodzią, na których zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, zmiany ukształtowania terenu składowania materiałów oraz wykonywania innych robót z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem lub odbudową rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą,
- przedstawiony projekt decyzji nie zawiera żadnych ustaleń dotyczących ochrony przeciwpowodziowej,
- niezbędne jest ustalenie, w drodze uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej, czy przedmiotowy teren znajduje się w strefie zagrożenia wodą stuletnią Q1%, albowiem jeśli przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie zalewowym należy całkowicie wykluczyć możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej na danym obszarze,
- w pkt. 8 decyzji nieprawidłowo podano informację dotyczącą lokalizacji inwestycji względem obszarów (...), gdyż przedmiotowa inwestycja położona jest w sąsiedztwie specjalnego obszaru ochrony siedlisk (...), obszaru specjalnej ochrony ptaków (...),
- w projekcie decyzji nie został podany sposób postępowania z nieczystościami ciekłymi.

Pismem z dnia 11 stycznia 2011 r. Burmistrz K., na wniosek powódki o udzielenie informacji z planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego działki nr (...) obr. (...) miasta K., poinformował powódkę, że ze względów formalnych informacja taka nie może zostać wydana, gdyż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy K. zatwierdzony Uchwałą Nr (...) z dnia 22 października 1982 r. Rady Miejskiej w K. oraz plan zagospodarowania przestrzennego Miasta K. zatwierdzony Uchwałą (...) z dnia 30 listopada 1993 r. Rady Miejskiej w K. straciły moc z dniem 1 stycznia 2004 r.

Pismem z dnia 19 stycznia 2011 r. Burmistrz K. zawiadomił powódkę, iż na wniosek Gminy K. zostało wszczęte postępowanie administracyjne o ustalenie warunków budowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektów przemysłowych, składów oraz obiektów pod lokalizację rzemiosła związanego szczególnie z obsługą sportowego sprzętu pływającego, szkutnictwo, lakiernictwo etc. na działce nr (...) obręb nr (...) przy ul. (...) w K..

W 2011 r. powódka znalazła osobę zainteresowaną nabyciem działki nr (...) w K.. W celu przygotowania transakcji powódka uzyskała aktualny odpis z księgi wieczystej nieruchomości, za co uiściła opłatę w kwocie 30 zł oraz aktualny wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej, za które uiściła opłatę w kwocie 120 zł. Pismem z dnia 14 stycznia 2011 r. pełnomocnik J. S. poinformował potencjalnego nabywcę - S. B. o terminie podpisania umowy sprzedaży w kancelarii notarialnej w J. w dniu 25 stycznia 2011 r. Jednocześnie powódka przesłała S. B. informację o braku planu zagospodarowania przestrzennego, odpis z księgi wieczystej nieruchomości, wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej oraz kserokopię postanowienia dyrektora Urzędu Morskiego w S. z dnia 20 sierpnia 2010 r.

W dniu 25 stycznia 2011 r. J. S. stawiła się w Kancelarii Notarialnej notariusz M. D. (2) w J. przy ulicy (...), w celu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości niezabudowanej położonej w K., stanowiącej działkę nr (...). S. B. na wyznaczony termin zawarcia umowy nie stawił się.

Pełnomocnik powódki pismem skierowanym do pozwanego wypowiedział umowę pośrednictwa sprzedaży nr (...) z dnia 7 czerwca 2010 r. dotyczącą działki budowlanej nr (...) i budynku o pow. 33 m<sup>(2)</sup>, wskazując, iż pozwany wprowadził powódkę w błąd zawierając z nią umowę pośrednictwa w dniu 7 maja 2010 r. nr (...) podając, iż działka nr (...) jest działką budowlaną, powódka zaś po nabyciu działki dowiedziała się z pism urzędowych, że działka ta nie posiada charakteru budowlanego. W odpowiedzi na to pismo pełnomocnik pozwanego w piśmie z dnia 2 grudnia 2010 r. wskazał, że pozwany traktuje je jako wypowiedzenie umowy z dnia 7 czerwca 2010 r. z klauzulą wyłączności w czasie jej trwania w rozumieniu § 7 umowy. Ponadto poinformował, że pozwany wycofał ofertę sprzedaży działki powódki ze swojej bazy danych.

Pismem z dnia 2 października 2010 r. pełnomocnik powódki wezwał D. C. do zapłaty kwoty 107.327,30 zł w terminie do dnia 20 października 2010 r. wraz z odsetkami liczonymi od dnia 7 maja 2010 r.

Pozwany nie zapłacił na rzecz powódki żądanej kwoty. W piśmie z dnia 20 października 2010 r. pełnomocnik pozwanego wskazał, że pozwany wykonał umowę pośrednictwa w sposób rzetelny i profesjonalny, a jego wiedza co do budowlanego przeznaczenia gruntu oparta była na informacjach uzyskanych od dotychczasowego właściciela i stanowisku Gminy, która wyraziła je również w treści projektu decyzji o warunkach zabudowy,

J. S. zleciła prowadzenie sprawy przeciwko D. C. adwokatowi T. W. z Kancelarii Adwokackiej w J.. Za pomoc prawną zapłaciła adwokatowi wynagrodzenie w kwocie 590 zł.

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu nr (...) powierzchni 479 m<sup>(2)</sup>, położonej w K., obręb (...) K. według stanu na dzień 13 maja 2010 r. wynosi 36.100 zł. Działka ta położona jest w otoczeniu budynku mieszkalnego jednorodzinnego (na działce (...)) oraz działek niezabudowanych i wód Zalewu K.. W odległości kilkunastu metrów od działki znajduje się kanał wodny.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd I instancji stwierdził, iż oparte na przepisach art. 471 k.c., powództwo okazało się częściowo zasadne.

Sąd Okręgowy wskazał, iż w przedmiotowej sprawie bezsporne było, że strony w dniu 7 maja 2010 r. zawarły umowę pośrednictwa w kupnie nieruchomości, której przedmiotem było podjęcie przez pozwanego, będącego licencjonowanym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, czynności pośrednictwa zmierzających do nabycia przez powódkę działki nr (...) w K.. Poza sporem było także to, że pozwany zaprezentował powódce ofertę dotyczącą ww. nieruchomości oraz że powódka nieruchomość tę kupiła za cenę 43.000 zł. Spór dotyczył natomiast tego czy pozwany przedstawił powódce pełną informację na temat oferowanej nieruchomości co do możliwości jej przeznaczenia pod budownictwo mieszkaniowe, a jeśli nie czy pozwanemu można postawić zarzut nienależytego wykonania umowy pośrednictwa i przypisać winę w powstaniu szkody w majątku powódki. Spór dotyczył nadto wysokości powstałej szkody oraz związku przyczynowego pomiędzy działaniami pozwanego a powstałą szkodą.

Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, że powódka złożyła oświadczenie o jakim mowa w art. 88 § 1 k.c., a tylko w takim przypadku można by rozważać czy skutecznie uchyliła się od skutków swojego oświadczenia woli zawartego w umowie z dnia 7 maja 2010 r. W piśmie pełnomocnika powódki (bez daty) adresowanym do pozwanego zawarte jest bowiem jedynie oświadczenie o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa, przy czym wypowiedzenie to nie dotyczy umowy z dnia 7 maja 2010 r., lecz kolejnej umowy pośrednictwa zawartej przez strony tj. umowy z dnia 7 czerwca 2010 r. W piśmie tym pełnomocnik powódki wskazał wprawdzie, że pozwany wprowadził powódkę w błąd zapewniając ją, że działka nr (...) jest działką budowlaną, lecz nie złożył jednocześnie w imieniu powódki oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w umowie z dnia 7 maja 2010 r. Sąd nadmienił też, iż pełnomocnik powódki wskazywał na wadę oświadczenia woli w postaci błędu i skutek w postaci nieważności, natomiast nie wspomniał o uchyleniu się od skutków prawnych tego oświadczenia woli. Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, iż nie bez znaczenia pozostaje fakt, że pismo to redagowane było przez adwokata, a zatem należy oczekiwać, że jego treść będzie jednoznaczna, a użyte sformułowania nie pozostawią wątpliwości czy pismem tym powódka składa oświadczenie o jakim mowa w art. 88 § 1 k.c., czy jedynie wskazuje na sankcję jaką ustawa wiąże z wadą oświadczenia woli w postaci błędu. Według Sądu uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych swego oświadczenia woli ma charakter prawa podmiotowego kształtującego, a jego wykonanie definitywnie kształtuje stosunki prawne między stronami, doprowadzając do unieważnienia czynności prawnej *ex tunc*. Sąd I instancji dodał, iż wykonanie prawa do uchylenia się od skutków prawnych swego oświadczenia woli następuje przez złożenie oświadczenia woli określonej treści, tj. oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych swego wcześniejszego oświadczenia, jednakże pismo pełnomocnika powódki takiego oświadczenia nie zawiera tak jak nie zawiera go również powołane w tym piśmie inne pismo pełnomocnika powódki tj. z dnia 2 października 2010 r. Sąd Okręgowy podkreślił, iż nie bez znaczenia pozostaje również okoliczność, że powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wskazywała jako podstawę prawną powództwa art. 471 k.c. Skoro bowiem powódka opiera swoje roszczenie na reżimie odpowiedzialności kontraktowej oznacza to, że sama uznaje ważność zawartego kontraktu, lecz jednocześnie zarzuca pozwanemu jego nienależyte wykonanie.

Sąd I instancji wskazał, iż źródłem stosunku prawnego istniejącego pomiędzy stronami była pisemna umowa pośrednictwa z dnia 7 maja 2010 r., co oznacza, że zakres uprawnień i obowiązków obu stron kreuje treść tej umowy.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż analiza treści umowy łączącej strony prowadzi do wniosku, że obowiązkiem pozwanego jako pośrednika było podjęcie czynności pośrednictwa poprzez prezentację ofert zmierzającą do zawarcia umowy kupna nieruchomości. Umowa ta dotyczyła dwóch konkretnych ofert sprzedaży nieruchomości: lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. za cenę 195.000 zł i działki nr (...) (Obr (...)) w K. oznaczonej w treści umowy jako działka budowlana. Spór w niniejszej sprawie dotyczył tego czy pozwany przedstawił powódce pełną i rzetelną informację na temat oferowanej nieruchomości, w szczególności w zakresie możliwości jej przeznaczenia pod budownictwo mieszkaniowe.

Według Sądu, powódka zawierając umowę pośrednictwa z dnia 7 maja 2010 r. poinformowała pozwanego, że szuka nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe a jej oczekiwania w tym względzie znalazły odzwierciedlenie w treści umowy nr (...), w której działka nr (...) została opisana jako „działka budowlana”. W ocenie Sądu I instancji okoliczności towarzyszące zawarciu umowy świadczą o tym, że strony rozumiały pod tym określeniem działkę przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową. W szczególności przemawia za tym cel przeznaczenia nieruchomości określony przez powódkę przy zawarciu umowy, który znany był pozwanemu. Sąd Okręgowy zwrócił przy tym uwagę, iż ustawodawca nie nadaje określeniu „działka budowlana” jednolitego znaczenia, a zatem nieuprawnione byłoby odwoływanie się do jakichkolwiek legalnych definicji przy ustalaniu znaczenia jakie strony nadawały temu określeniu w umowie z dnia 7 maja 2010 r.

Sąd I instancji zauważył, iż z racji tego, że powódka zlecając pozwanemu czynności pośrednictwa określiła, że szuka działki w K. z przeznaczeniem na budowę domu jednorodzinnego, a nie pod budowę jakiegokolwiek obiektu, za należyte wykonanie umowy stron uznać można by było sytuację gdyby pozwany przedstawił powódce ofertę nieruchomości, na której możliwe jest postawienie budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Oferta dotycząca działki nr (...) w K. wymogów tych nie spełnia, gdyż jak wskazano w uzasadnieniu postanowienia Dyrektora Urzędu

Morskiego w S. z dnia 20 sierpnia 2010 r. działka ta położona jest w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych. Sąd nadmienił, iż położenie działki nr (...) w obszarze pasa **technicznego i** na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią ma wpływ na możliwość wykorzystania tej działki pod zabudowę mieszkaniową, gdyż co do zasady możliwość ta jest wyłączona i tylko w wyjątkowych przypadkach odpowiedni organ administracji może zwolnić od zakazów ustawowych. W ocenie Sądu Okręgowego pozwany prezentując powódce działkę (...), która zgodnie z oczekiwaniami powódki miała być przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, powinien poinformować powódkę o tak istotnych ograniczeniach w tym zakresie.

Sąd I instancji doszedł do przekonania, iż okoliczności rozpoznawanej sprawy wskazują, że pozwany nie dochował szczególnej staranności wymaganej od osoby profesjonalnie zajmującej się obrotem nieruchomościami. Sąd wskazał, iż według pozwanego swoją wiedzę na temat możliwości zabudowy działki nr (...) czerpał od właścicieli tej nieruchomości oraz od pracownika Urzędu Miejskiego w K. J. Z., który wprawdzie potwierdził, że rozmawiał z pozwanym na temat tej nieruchomości, jednakże nie pamiętał treści tej rozmowy ani też kiedy ona miała miejsce. W ocenie Sądu Okręgowego, nawet gdyby uznać że pozwany faktycznie dowiedział się od pracownika Urzędu Miejskiego o tym że istnieje potencjalna możliwość uzyskania warunków zabudowy na działce nr (...) to i tak okoliczność ta nie zwalniałaby go z odpowiedzialności za nienależyte **wykonanie** umowy pośrednictwa. Sąd stwierdził bowiem, iż pozwany jako licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami zobowiązany jest do zachowania wyższych standardów staranności, w związku z czym przedstawiając powódce ofertę dotyczącą konkretnej działki powinien znać nie tylko jej stan prawny, ale również warunki zabudowy w sytuacji gdy powódka jednoznacznie określiła że szuka nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową. Sąd I instancji podkreślił, iż niezasadny jest argument, że pozwany nie miał stosownych uprawnień by zasięgnąć informacji o stanie nieruchomości w Urzędzie Morskim. Ograniczenia dotyczące zabudowy terenów znajdujących się w obszarze pasa technicznego oraz na obszarach bezpośrednio zagrożonych powodzią wynikają wprost z treści ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej i ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, natomiast przebieg pasa technicznego na terenie Gminy K. określony został zarządzeniem nr 5 Dyrektora Urzędu Morskiego w S. z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Gminy K.. Sąd podkreślił, iż powyższe akty prawne ogłoszone zostały w ogólnodostępnych publikatorach (Dzienniku Ustaw i Dzienniku Urzędowym Województwa (...)) a zatem pozwany miał możliwość zapoznania się z ich treścią. Zdaniem Sądu Okręgowego od pośrednika obrotu nieruchomościami prowadzącemu działalność na obszarze gminy nadmorskiej należy wymagać znajomości przepisów dotyczących specyfiki nieruchomości położonych na obszarze jego działania, a jeśli wiedzy takiej nie posiada to, zgodnie ze Standardami zawodowymi nie powinien przyjmować zlecenia wymagającego takiej wiedzy.

Sąd dodał, iż odpowiedzialności pozwanego za nienależyte wykonanie umowy pośrednictwa nie wyłączają również wskazywane przez niego okoliczności, że powódka sama sprawdzała w Urzędzie Miejskim w K. możliwość zabudowy działki nr (...), oraz że w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 13 maja 2010 r. wskazano, że działka oznaczona jest symbolem użytku rolnego (...). Sąd I instancji stwierdził, iż pozwany nie wykazał, że powódka faktycznie uzyskała w Urzędzie Miejskim informację na temat możliwości wykorzystania działki na budownictwo mieszkaniowe, gdyż zaprzeczyła temu powódka podobnie jak świadek J. Z., który zdaniem pozwanego miał rozmawiać z powódką na ten temat przed podpisaniem umowy pośrednictwa. Odnosnie oznaczenia działki (...) w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 13 maja 2010 r. symbolem użytku rolnego (...), również nie wyłącza winy pozwanego, gdyż po pierwsze takie oznaczenie gruntu nie wyklucza możliwości jego zabudowy domem mieszkalnym, albowiem użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze, a po drugie oznaczenie gruntu zawarte w akcie notarialnym w ogóle nie odnosi się do lokalizacji nieruchomości w obszarze pasa technicznego czy obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, a to właśnie te uwarunkowania lokalizacyjne stanowią istotne ograniczenie w wykorzystaniu nieruchomości na cele mieszkaniowe.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, iż działanie pozwanego polegające na przedstawieniu powódce oferty dotyczącej działki nr (...) jako działki przeznaczonej pod budowę domu jednorodzinnego i niepoinformowanie jej w sposób rzetelny o istotnych ograniczeniach dotyczących zabudowy tej działki należy zakwalifikować jako nienależyte wykonanie umowy pośrednictwa z dnia 7 maja 2010 r. w rozumieniu art. 471 k.c.

Sąd I instancji podniósł, iż powódka wskazywała, że skutkiem nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy pośrednictwa doznała szkody w wysokości 98.882,20 zł.

W ocenie Sądu rzeczywista szkoda w majątku powódki pozostająca w adekwatnym związku przyczynowym z działaniem pozwanego zamyka się w kwocie 11.941,91 zł. Na kwotę tą składają się: kwota 2000 zł **tytułem** prowizji zapłaconej przez powódkę na rzecz pozwanego w wykonaniu umowy z dnia 7 maja 2010 r., kwota 6.900 zł stanowiąca różnicę pomiędzy ceną działki zapłaconej przez powódkę (43.000 zł) a jej wartością ustaloną przez biegłego, kwoty 671 zł i 1.729,80 zł tytułem kosztów zawarcia umów notarialnych z dnia 13 maja 2010 r. i 31 maja 2010 r., kwota 90,71 zł wydatkowana na zakup map geodezyjnych dołączonych następnie do wniosku z dnia 19 maja 2010 r. o ustalenie warunku w obudowy działki i kwota 390,40 zł tytułem kosztów pomocy prawnej przed wszczęciem procesu.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż jedynie wyszczególnione powyżej kwoty spełniają warunki pozwalające zakwalifikować uszczerbek majątkowy jako szkodę doznaną przez powódkę. Dotyczą one bowiem wydatków i uszczerbków majątkowych powstałych w związku z tym, że powódka działała w przekonaniu, iż nabywana przez nią nieruchomość oferowana za pośrednictwem pozwanego jest nieruchomością nadającą się pod zabudowę mieszkaniową. Do wydatków tych należy niewątpliwie zaliczyć prowizję zapłaconą pozwanemu za wykonanie umowy pośrednictwa, koszty zawarcia umów notarialnych (warunkowej umowy sprzedaży i umowy przeniesienia), a także kwota wydatkowana przez powódkę na zakup map geodezyjnych dołączonych następnie do wniosku z dnia 19 maja 2010 r. o ustalenie warunków zabudowy działki. Sąd dodał, iż szkodę powódki stanowi również różnica pomiędzy ceną jaką zaoferowała powódka za działkę (...) będąc przekonana, że kupuje działkę, którą może wykorzystać pod budownictwo mieszkaniowe a rzeczywistą wartością tej nieruchomości, która weszła do jej majątku, przy czym różnica ta była znacznie mniejsza od kwoty podawanej przez powódkę (41.000 zł). Sąd I instancji wskazał, iż rzeczywistą wartość działki nr (...) ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości E. B., którą uznał za w pełni przekonującą. Sąd stwierdził, iż z opinii biegłego wynika, że wartość rynkowa prawa własności działki gruntu nr (...) o powierzchni 479 m<sup>(2)</sup>, położonej w K., obręb 5 według stanu na dzień 13 maja 2010 r. wynosi 36.100 zł. Różnica pomiędzy ceną jaką zaoferowała powódka za tę działkę a rzeczywistą wartością tej nieruchomości, która ostatecznie weszła do majątku powódki wynosi 6.900 zł i tę kwotę należało doliczyć do wysokości odszkodowania należnego powódce.

Według Sądu Okręgowego do kwoty odszkodowania należało zaliczyć też kwotę wydatkowaną przez powódkę na pomoc prawną udzieloną przez adwokata T. W. przed złożeniem pozwu w niniejszej sprawie, gdyż poniesienie kosztów profesjonalnej pomocy prawnej było obiektywnie uzasadnione w sytuacji gdy powódka nie ma wykształcenia prawniczego i odpowiedniego doświadczenia w tego rodzaju sprawach. Z faktury złożonej przez powódkę wynika że jej wydatki z tego tytułu wyniosły 590,40 zł i taką kwotę Sąd doliczył do zasądzonego na rzecz powódki odszkodowania. Sąd I instancji nie uwzględnił natomiast kwoty 307,50 zł tytułem kosztów sporządzenia pozwu w niniejszej sprawie, gdyż po pierwsze powódka nie złożyła faktury, która dokumentowałaby że koszty w takiej wysokości rzeczywiście zostały przez nią poniesione, zaś po drugie czynność polegająca na sporządzeniu pozwu przez profesjonalnego pełnomocnika mieści się w zakresie czynności zastępstwa procesowego a zatem ewentualne koszty związane z tą czynnością winny być rozliczane w ramach rozliczenia kosztów procesu i z uwzględnieniem zasady określonej w art. 98 § 3 k.p.c., zgodnie z którą do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie i wydatki jednego adwokata. Skoro zatem powódka zleciła sporządzenie pozwu innemu adwokatowi aniżeli ten, który ją reprezentował w niniejszej sprawie to wynagrodzenie tego adwokata nie może zostać zaliczone do niezbędnych kosztów procesu.

Sąd Okręgowy wskazał, iż w kwocie należnego powódce odszkodowania nie uwzględniono wydatków związanych z kosztami ogrodzenia i wyrównania nieruchomości, kosztami zakupu domku campingowego i jego transportu, kosztami przyłącza **energetycznego** i kosztami uzyskania map (poza mapami dołączonymi do wniosku o **ustalenie** warunków zabudowy). Sąd uznał, iż dokonywanie tych nakładów przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy uznać należy za przedwczesne, w związku z czym powódka robiła to na własne ryzyko a ponadto z faktur dołączonych do akt wynika, że część tych kosztów nie została poniesiona przez powódkę, lecz przez inne podmioty. Jeśli zaś chodzi

o koszty transportu domku campingowego to strona powodowa nie wykazała żadnym dowodem ani wysokości tych kosztów ani faktu ich poniesienia przez powódkę. Sąd I instancji nie uwzględnił także w kwocie odszkodowania wydatków związanych z przygotowaniem transakcji sprzedaży nieruchomości na rzecz S. B., gdyż nie pozostają one w adekwatnym związku przyczynowym z zachowaniem pozwanego, lecz wywołane zostały działaniem potencjalnego nabywcy, który następnie wycofał się z transakcji. Sąd zaznaczył przy tym, iż powódka zdecydowała się sprzedać działkę nr (...), zanim wydane zostało postanowienie Dyrektora Urzędu Morskiego w S. odmawiające uzgodnienia projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy gdyż orzeczenie to wydane zostało w dniu 20 sierpnia 2010 r., natomiast powódka już w dniu 7 czerwca 2010 r. zawarła z pozwanym kolejną umowę pośrednictwa dotyczącą sprzedaży działki nr (...). Wobec powyższego Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska, iż powódka podjęła decyzję o sprzedaży działki dopiero po otrzymaniu orzeczenia odmawiającego ustalenia warunków zabudowy.

Za nieuzasadnione Sąd uznał także żądanie zapłaty kwoty 5.000 zł stanowiącej koszty uzyskania zamierzonego efektu jakim było nabycie działki budowlanej nadającej się do zabudowy położonej nad morzem lub zalewem, tj. koszty wyszukania, oceny prawnej i technicznej działki oraz kwoty 20.000 zł stanowiącej różnicę w cenie działek budowlanych między zawarciem umowy z dnia 7 maja 2010 r. a aktualnymi cenami podobnych działek. Powódka nie wykazała bowiem, że zleciła wykonanie usługi polegającej na wyszukaniu innej działki, jej ocenie prawnej czy technicznej ani tego, że zapłaciła kwotę 5.000 zł za wykonanie tych usług lub, że spoczywa na niej obowiązek zapłaty tej kwoty. Powódka nie wykazała również że nabyła inną działkę i w związku z tym poniosła jakikolwiek uszczerbek majątkowy wynikający z różnicy pomiędzy cenami działek w czerwcu 2010 r. a cenami aktualnymi. Według Sądu I instancji powódka nie poniosła zatem rzeczywistej szkody wynikającej z różnic w cenach nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki odszkodowanie w kwocie 11.941,91 zł, zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. wskazując, iż w przedmiotowej sprawie roszczenie powódki zostało uwzględnione w 11,3 %, dlatego też koszty procesu pomiędzy stronami zostały rozliczone w proporcji 11,3% - 88,7%. W wyniku tego Sąd uznał, że powódka powinna zwrócić pozwanemu z tego tytułu kwotę 2.799,56 zł. Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, iż o nieuiszczonych kosztach sądowych, orzekł na podstawie art. 113 i art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Stosownie do wyników procesu Sąd obciążył zatem pozwanego częścią tych kosztów (11,3%) w kwocie 768,40 zł, i jednocześnie mając na uwadze sytuację majątkową powódki oraz charakter sprawy nakazał pobrać od niej jedynie część tych kosztów tj. kwotę 3.000 zł.

Z wyrokiem tym nie zgodziły się obie strony.

**Pozwany** w swojej apelacji zaskarżył wyrok w części, tj. co do punktu I i wniósł o jego zmianę i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed sądami obydwu instancji.

Apelujący zarzucił wyrokowi:

1. naruszenie art. 233 § 1 KPC i 328 § 2 KPC, poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, wyrażające się w:

a) przyjęciu, że należyte wykonanie umowy pośrednictwa nie pozwalało pozwanemu na przedstawienie powódce oferty nieruchomości, dla której nie wydano decyzji o warunkach zabudowy mieszkaniowej, a co do której istniała możliwość uzyskania tego rodzaju decyzji, w sytuacji gdy ograniczenie tego rodzaju nie wynika ani z treści zawartej umowy pośrednictwa, ani z zasad praktyki zawodowej pośredników nieruchomości,

b) przyjęciu, że powódka przed dokonaniem zakupu spornej działki nie została należycie poinformowana o stanie prawnym spornej nieruchomości, podczas gdy zarówno pozwany, jak i sprzedawca nieruchomości informowali powódkę o konieczności uzyskania warunków zabudowy mieszkaniowej we własnym zakresie, przy zawarciu umowy

sprzedaży powódka potwierdziła świadomość co do stanu prawnego nabytego gruntu, a następnie przedsiębrała czynności zmierzające do wydania odpowiednich orzeczeń administracyjnoprawnych;

c) przyjęciu, że pozwany wykonywał przyjęte przez siebie zobowiązania bez szczególnej staranności wymaganej w pośrednictwie obrotu nieruchomościami, w sytuacji gdy szczegółowa ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego prowadzi do wniosku przeciwnego,

- bez wystarczającego uzasadnienia tego rodzaju poglądów;

2. naruszenie art. 471 k.c. i art. 361 § 1 k.c. poprzez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, wyrażające się w:

a) uznaniu, że w niniejszej sprawie powódka doznała szkody polegającej na różnicy między ceną działki zapłaconą przez powódkę a jej wartością ustaloną przez biegłego w niniejszym postępowaniu oraz uznaniu związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanego a tak określoną szkodą, w sytuacji powstałego przysporzenia po stronie powodowej w postaci nabycia prawa własności nieruchomości, której aktualny status prawny był powódce znany;

b) dodatkowym uznaniu kosztów zawarcia umów notarialnych z dnia 13 maja i 31 maja 2010 r. za szkodę majątkową po stronie powodowej, mimo braku podstaw dla przyjęcia uszczerbku majątkowego powódki w tym zakresie.

W uzasadnieniu skarżący podniósł, iż jego zdaniem nie można zgodzić się z ustaleniem Sądu, że za należyte wykonanie umowy pośrednictwa z dnia 7 maja 2010 r. uznać należało jedynie przedstawienie powódce oferty nieruchomości, na której możliwe było postawienie budynku mieszkalnego w postaci domu jednorodzinnego, gdyż nie znajduje ono uzasadnienia ani w treści zawartej przez strony umowy, ani też w praktyce zawodowej pośredników nieruchomości.

Apelujący zwrócił uwagę, iż wiedza i doświadczenie zawodowe pośrednika obowiązywać winny go do przedstawienia klientowi wszystkich możliwości uzyskania prawa własności nieruchomości o postulowanych lub zbliżonych parametrach, w tym również poprzez wskazanie nieruchomości nie spełniającej kryteriów w chwili jej zakupu, co do której istnieje możliwość uzyskania pożądaných modyfikacji stanu prawnego. W ocenie skarżącego za tego rodzaju działanie, uznać trzeba przedstawienie powódce oferty zakupu nieruchomości, która w chwili jej nabycia nie pozwalała na posadowienie na niej jednorodzinnego budynku mieszkalnego (co nie pozbawiało jej istotnej wartości rekreacyjnej), lecz co do której zachodziła możliwość uzyskania tego rodzaju pozwolenia po podjęciu stosownych działań faktycznych i prawnych. Trudno bowiem przyjąć, iż mając w swojej ofercie działkę nr (...), pozwany nie poinformowałby powódki o tym fakcie, mimo istniejącej możliwości nabycia tej nieruchomości, a następnie ewentualnego jej przekształcenia.

Apelujący podniósł, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala nadto na twierdzenie, jakoby powódka nie została przez niego należycie poinformowana o statusie spornej nieruchomości i procedurze administracyjnoprawnej związanej z jego zmianą. Według skarżącego bezsporne jest, iż w dniu zakupu działki przez powódkę, nieruchomość nie spełniała formalnych warunków dla posadowienia na niej jednorodzinnego budynku mieszkalnego, przy czym ewentualna budowa tego rodzaju obiektu nie była wykluczona, jednak wymagała od właściciela podjęcia szeregu czynności zmierzających do uzyskania stosownych pozwoleń. Apelujący dodał, iż

jak wynika z ustaleń Sądu, powódka miała świadomość, że w chwili zakupu, posadowienie na zakupionym gruncie domu jednorodzinnego nie było jeszcze możliwe (czego strona pozwana nigdy nie kwestionowała), jednakże nieruchomość nadawała się do przekształcenia na zabudowę mieszkaniową, po poczynieniu pewnych nakładów i podjęciu odpowiednich kroków prawnych. W tej sytuacji skarżący uznał, że przedstawił powódce pełną i rzetelną informację na temat oferowanej nieruchomości, w szczególności w zakresie możliwości jej przeznaczenia pod budownictwo mieszkaniowe.

Apelujący podkreślił, iż zważywszy, że decyzje odpowiednich organów administracyjnych miały charakter w znacznej części uznaniowy, decydując się na zakup nieruchomości bez decyzji o warunkach zabudowy, powódka wzięła na

siebie ryzyko ewentualnego niepowodzenia inwestycji, co przyznał sam Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Wobec powyższego skarżący stwierdził, iż przy tak sformułowanym rozkładzie ryzyka związanego z planowaną inwestycją, obciążenie go odpowiedzialnością za skuteczność podejmowanych przez powódkę działań, uznać trzeba za niedopuszczalne, tym bardziej, że powódka nie skorzystała ze wszystkich możliwych środków mających na celu formalną zmianę przeznaczenia gruntu.

Apelujący podkreślił, iż dla oceny rzetelności udzielonych przez niego informacji, kluczowym winno być ustalenie, czy w chwili zawarcia umowy pośrednictwa, zachodziła teoretyczna możliwość przekształcenia spornej działki w przeznaczoną do zabudowy mieszkaniowej. Dodał, iż na tak postawione pytanie odpowiedzieć trzeba twierdząco, jednakże Sąd nie dokonał wystarczającej analizy tego zagadnienia.

Skarżący zwrócił uwagę, iż zarówno ustawa o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jak i Prawo wodne, nie wykluczają posadowienia na spornej nieruchomości jednorodzinne go budynku mieszkalnego a jedynie inwestycja tego rodzaju wymaga dopełnienia szeregu formalności oraz uzyskania stosownych pozwoleń odpowiednich organów administracji. Dodał, iż brak jest przy tym uzasadnienia dla różnicowania przez Sąd I instancji konieczności uzyskania stosownych pozwoleń w Urzędzie Gminy i w Urzędzie Morskim, gdyż obydwie te instytucje uprawnione są do oceny danego projektu inwestycyjnego pod kątem jego zgodności z prawem i obydwie wydać mogą przy tym decyzję zezwalającą na posadowienie na spornej nieruchomości jednorodzinnej zabudowy mieszkalnej. W ocenie apelującego niezrozumiałe jest zatem kwalifikowanie konieczności uzyskania stosownych zezwoleń w Urzędzie Morskim jako dyskwalifikującego nieruchomość pod kątem zgodności z umową pośrednictwa, przy jednoczesnej akceptacji analogicznego stanu rzeczy związanego z decyzją Urzędem Gminy. Skarżący podkreślił także, iż postanowienie Dyrektora Urzędu Morskiego o odmowie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla spornej nieruchomości, dotyczyło wyłącznie „przedłożonego projektu decyzji” o warunkach zabudowy, nie zaś wszelkich ewentualnych projektów w tym zakresie jednakże takie rozróżnienie nie było w ogóle przedmiotem rozważań Sądu.

Apelujący zauważył, iż złożony projekt był wadliwy, wobec czego niedopuszczalne jest obciążenie go odpowiedzialnością za niepowodzenie zgłoszone go projektu. Istnieją bowiem wszelkie podstawy do przyjęcia, że sporządzenie projektu prawidłowego, skutkowałoby - tak jak w przypadku działki sąsiedniej oraz nieruchomości której dotyczy zanonimizowana decyzja Burmistrza D. (załączona do pisma procesowego pozwanego z dnia 25.05.2012 r.) - ustaleniem dla spornej działki oczekiwanych warunków zabudowy. Skarżący dodał, iż Sąd Okręgowy pominął to, że możliwość sporządzenia prawidłowego projektu oraz uzyskania stosownych pozwoleń zachodzi w dalszym ciągu, zaś powódka do tej pory nie skorzystała ze wszystkich możliwości procedowania w tym zakresie. Nie złożyła bowiem zażalenia do Ministra Infrastruktury od postanowienia Dyrektora Urzędu Morskiego, kwestionującego wcześniejsze stanowisko Urzędu Gminy a także w żaden sposób nie ubiegała się o ponowne wydanie prawidłowo sformułowanej decyzji o warunkach zabudowy, uwzględniającej zastrzeżenia wskazane w treści postanowienia z dnia 20.08.2010 r.

Apelujący podkreślił także, iż będąc pośrednikiem nieruchomości na lokalnym rynku nie musiał i nie mógł antycypować treści każdego potencjalnego orzeczenia organów administracji publicznej w tej mierze, zwłaszcza, że informacje o możliwości zabudowy sprzedawanej działki domem jednorodzinne m nie posiadał jedynie od sprzedawców oraz z własnej praktyki, opartej o fakt zabudowy działki sąsiedniej, lecz uzyskał je bezpośrednio w Urzędzie Gminy K..

Skarżący nadmienił przy tym, iż w chwili zawierania umowy pomiędzy stronami, a także nabywaniem przez pozwaną prawa własności nieruchomości, czy też późniejszej procedurze dotyczącej wydawania decyzji o warunkach zabudowy, treść postanowienia dyrektora UM nie było jeszcze znane, zaś analiza zachowania pozwanego pod kątem jego profesjonalizmu dokonywana została przez Sąd I instancji poprzez pryzmat orzeczenia z dnia 20.08.2010 r., z pominięciem tego, że przed jego wydaniem, stanowisko to nie było znane nawet pracownikom Gminy a tym bardziej apelującemu.

Skarżący nie zgodził się również ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, iż składnik odszkodowania w przedmiotowej sprawie stanowić mogła kwota 6.900 zł stanowiąca różnicę pomiędzy ceną działki zapłaconą przez powódkę (43.000 zł) a jej wartością ustaloną przez biegłego. Wskazał, iż w chwili sprzedaży działki nr (...), powódka miała świadomość nabycia nieruchomości, dla której nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie została wydana ani decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ani decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Za adekwatną dla nabycia tego rodzaju działki, powódka uznała kwotę 43.000 zł i nieruchomość opisana w umowie sprzedaży weszła w skład jej majątku w miejsce wydatkowanych środków pieniężnych. Nie może być zatem mowy o uszczerbku majątkowym powódki w tym zakresie, tym bardziej, że w zawartej w dniu 13.05.2010 r. warunkowej umowie sprzedaży wpisano klauzulę, że działka gruntu oznaczona jest symbolem użytku rolnego (...) a zatem powódka zawierając umowę nabycia spornego gruntu miała pełną wiedzę na temat jej formalnoprawnego statusu.

Apelujący zaznaczył, iż ustalenie ceny sprzedaży spornej nieruchomości o znanych powódce parametrach, pozostawało przy tym bez jakiegokolwiek związku przyczynowego z zachowaniem pozwanego i miało charakter negocjacji między sprzedawcą a nabywcą nieruchomości. Dodał, iż rzeczywista cena nieruchomości o danych cechach prawnych nie stanowi wartości przesądzającej o cenach sprzedaży tego typu gruntów, gdyż z zasad doświadczenia życiowego wynika, że negocjacje przy zawieraniu umów sprzedaży uwzględniają szereg czynników subiektywnych (w tym choćby umiejętności samego negocjatora) i pozwalają na kształtowanie cen sprzedaży tych samych towarów na różnych poziomach.

Według skarżącego, ocena prawidłowości wywiązania się przez niego z umowy pośrednictwa, przesądzać może jedynie o ocenie prawdopodobieństwa nabycia przez powódkę spornej nieruchomości w ogóle. Nie ma natomiast żadnych podstaw by przyjąć, że w razie stwierdzenia niemożności przekształcenia działki w nieruchomość mieszkaniową, powódka nabyłaby sporną działkę za kwotę 36.100 zł, choćby dlatego, że takiej ceny nie akceptował ówczesny właściciel gruntu. Apelujący podkreślił, że sprzedając sporną nieruchomość, powódka także uprawniona jest do pewnej dowolności w ustaleniu jej wartości a tym samym, sporny grunt może zostać przez nią sprzedany za cenę wyższą, niż wynikałoby ze zaktualizowanego operatu szacunkowego.

Skarżący wskazał, iż podobnie, za szkodę majątkową po stronie powodowej nie sposób uznać konieczności wydatkowania kwot 671 zł i 1.729,80 zł z tytułu kosztów zawarcia umów notarialnych z dnia 13 maja i 31 maja 2010 r. Poniesione koszty zawarcia umów notarialnych wynikały bowiem z nabycia przez powódkę nieruchomości gruntowej w ustalonej ze sprzedawcą cenie a zatem nawet przyjęcie, że powódka nie miała rozeznania co do stanu prawnego nieruchomości, pozostawałoby bez wpływu na ich wysokość. Apelujący zauważył, iż mając na uwadze, że przedmiotowe kwoty stanowią należności publicznoprawne oraz wynagrodzenie notariusza za czynności związane z nabyciem nieruchomości, która bezspornie weszła w skład majątku powódki, konieczności ich uregulowania nie sposób uznać za uszczerbek majątkowy, nie wspominając o braku związku przyczynowego między ich roszczeniem a oceną rzetelności działania pozwanego.

Niezależnie od powyższego skarżący stanowczo zakwestionował rozstrzygnięcie, w którym Sąd I instancji jedynie częściowo obciążył powódkę kosztami niniejszego procesu, mając na uwadze „sytuację „majątkową powódki oraz charakter sprawy”, gdyż w jego ocenie przesłanki te nie zostały szczegółowo wyjaśnione i muszą budzić wątpliwości, zwłaszcza w świetle wskazanych przez powódkę inwestycyjnych planów co do zakupionej nieruchomości.

Z kolei **powódka** w wywiedzionej przez siebie apelacji zaskarżyła wyrok w części tj. w pkt. III oraz pkt. V i wniosła o jego zmianę w zakresie pkt. III poprzez uwzględnienie w tej części powództwa i zasądzenie na rzecz powódki kwoty 2.658 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 21 października 2010 r. do dnia zapłaty oraz w zakresie pkt. V poprzez odstąpienie przez Skarb Państwa - Sąd Okręgowy w Szczecinie od pobierania na jego rzecz od powódki kwoty 3.000 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych, a także o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Skarżąca zarzuciła wyrokowi:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dowolne przyjęcie, iż poniesione przez powódkę wydatki związane z wyrównaniem nieruchomości, kosztami przyłącza energetycznego i kosztami uzyskania map w łącznej kwocie 2.658 zł, uznać należy w okolicznościach sprawy za uczynione przedwcześnie, a co za tym idzie czynione na wyłączne ryzyko powódki, w konsekwencji czego nie mieszczące się w kwocie należnego jej od pozwanego odszkodowania;

2. naruszenie art. 113 i art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, polegające na obciążeniu powódki nieuiszczonymi kosztami sądowymi w wysokości 3.000 zł, w sytuacji gdy powódka korzystała ze zwolnienia w całości od kosztów sądowych w sprawie prowadzonej pod sygn. akt I C 291/11;

Ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia zarzutu 2, apelująca podniosła zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych poprzez dowolne przyjęcie, iż w okolicznościach niniejszej sprawy, nie występują szczególnie uzasadnione wypadki, dające podstawę do niepobierania przez Sąd od powódki, na rzecz Skarbu Państwa tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych, w całości.

W uzasadnieniu apelująca podniosła, iż wprawdzie Sąd I instancji prawidłowo ustalił i przyjął, że w okolicznościach faktycznych przedmiotowej sprawy występują okoliczności wskazujące na zastosowanie normy z art. 471 k.c. tj.: nienależyte wykonanie przez pozwanego łączącej go z powódką umowy pośrednictwa, poniesiona przez powódkę szkoda i jej wysokość oraz adekwatny związek przyczynowy pomiędzy zachowaniem pozwanego, a poniesioną szkodą, to przy tak występujących przesłankach odpowiedzialności kontraktowej pozwanego, dowolnie przyjął, iż część wydatków poniesionych osobiście przez powódkę tj. kwota 1.000 zł tytułem wyrównania terenu nieruchomości oraz kwota 1.657,69 zł, tytułem opłaty za warunki przyłącza do sieci energetycznej, nie może zostać uwzględniona w przysługującym jej odszkodowaniu, albowiem wydatki te jako dokonywane przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy, uznać należy za przedwczesne, i czynione na własne ryzyko.

Skarżąca zwróciła uwagę, iż jej wyłącznym, a znanym pozwanemu zamiarem było kupienie nieruchomości nadającej się do zabudowy mieszkaniowej. Dodała ponadto, iż aż do dnia otrzymania z Urzędu Morskiego postanowienia o odmowie uzgodnienia przedłożonego projektu decyzji o warunkach zabudowy, dla inwestycji tj. najwcześniej dnia 20 sierpnia 2010 r., pozostawała w przeświadczeniu o możliwości zabudowy zakupionej działki. Skoro zatem, poczynione przez nią nakłady pozostawały w ścisłym związku z założoną przez nią inwestycją, to za dowolną uznać należy ocenę Sądu, iż wszelkie nakłady mające na celu przygotowanie terenu nieruchomości pod planowaną inwestycję uznać można za przedwczesne. Według apelującej ocena Sądu w tym zakresie pozostawałaby w zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego jedynie w sytuacji, kiedy powódka czyniłaby tego typu nakłady, ale po otrzymaniu, chociażby niezwerifikowanej informacji o problemach z uzyskaniem zgód i pozwoleń w zakresie planowanej przez nią budowy. Skoro zatem, w aktach brak jest dowodów podważających oświadczenia powódki w przedmiocie jej wiedzy co do charakteru działki i sposobu jej zagospodarowania przed datą otrzymania postanowienia Urzędu Morskiego, to wobec związku tychże wydatków z planowaną inwestycją, stwierdzić należy, iż powinny one zostać zaliczone do kwoty składającej się na poniesioną przez nią szkodę.

Apelująca zauważyła także, iż na mocy orzeczenia Sądu Okręgowego w Szczecinie, Wydział I Cywilny z dnia 6 kwietnia 2011 r., została w całości zwolniona od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych, w związku z dochodzonym przeciwko pozwanemu D. C. powództwem. Dodała, iż w zakresie w jakim była zwolniona od kosztów sądowych, koszty te obciążały tymczasowo Skarb Państwa. Według skarżącej, tymczasowość ta, z kolei polegać miała na tym, że kosztami tymi sąd ostatecznie obciążyć miał przeciwnika strony zwolnionej od kosztów w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Apelująca zaznaczyła, iż Sąd I instancji prawidłowo nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 768,40 zł, jednakże wbrew zasadom instytucji zwolnienia od kosztów, nakazał również pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 3.000 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych.

Skarżąca podniosła, iż o ile zastosowanie znajdzie podstawowa zasada odpowiedzialności za wynik sprawy, to w przypadku, gdy zwolniony wygra sprawę, sąd obciąży kosztami przegrywającego, natomiast w sytuacji odwrotnej, koszty pokrywa Skarb Państwa. Podkreśliła przy tym, że zwolnienie od kosztów sądowych w razie przegranej w procesie nie uchyla obowiązku strony zwrotu drugiej stronie, kosztów zastępstwa procesowego, albowiem zwolnienie nie obejmuje wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika. Apelująca uznała zatem, iż o ile Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy dokonał stosunkowego rozdzielenia między stronami kosztów procesu, ustalając, iż powódka wygrała proces w 11,3 %, w konsekwencji czego winna zwrócić pozwanemu kwotę 2.799,56 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, to sprzeczne z istotną instytucją sądowego zwolnienia z kosztów sądowych jest nakazanie przez ten sam Sąd pobrania od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwoty 3.000 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych. Skarżąca podkreśliła, iż z powyższym orzeczeniem w zakresie kosztów można byłoby się zgodzić jedynie w razie wystąpienia okoliczności o których mowa w art. 110 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zgodnie z którym sąd cofa zwolnienie od kosztów sądowych, jeżeli okazało się, że okoliczności na podstawie których je przyznano, nie istniały lub przestały istnieć. Apelująca zwróciła przy tym uwagę, iż cofnięcia udzielonego zwolnienia dokonuje się w formie orzeczenia, które winno znajdować się aktach sprawy. Zdaniem skarżącej, skoro w aktach przedmiotowego postępowania brak jest orzeczenia odwołującego sądowe zwolnienie jej od kosztów sądowych w całości, to stwierdzić należy, iż brak było podstaw do obciążania jej obowiązkiem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych w zakresie w którym przegrała ona proces.

Na wypadek nieuwzględnienia powyższego zarzutu, w przedmiocie błędnie nałożonego na nią obowiązku zwrotu części kosztów sądowych, apelująca zarzuciła dodatkowo przekroczenie przez Sąd I instancji zasady swobodnej oceny, wyrażającej się w przyjęciu, iż w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest szczególnych przesłanek uzasadniających zwolnienie w całości powódki od obowiązku zwrotu części nieuiszczonych kosztów sądowych w wysokości 3.000 zł.

Skarżąca podniosła, iż jedynie z uwagi na brak jej rozeznania w przedmiocie prawa, w zakresie określenia co może, a co nie, zostać uznane w procesie cywilnym za szkodę doszło do wytoczenia powództwa o kwotę przekraczającą zakres faktycznie poniesionej szkody, co w sposób bezpośredni miało przełożenie w przedmiocie nie tylko właściwości rzeczowej sądu, ale także kosztów sądowych od tak wytoczonego powództwa. Apelująca podkreśliła, iż konsekwencją jej braku rozeznania w prowadzeniu sporów sądowych, przy jednoczesnej słuszności podnoszonych przez nią racji, stało się wydanie wyroku, w którym dodatkowo została jeszcze obciążona kosztami sądowymi, w kwocie znacznie przekraczającej jej możliwości finansowe. W tych okolicznościach, skarżąca stwierdziła, iż pomimo faktycznie poniesionej przez nią szkody, w zakresie w którym liczyła ona na zwolnienie z kosztów, wyrok nakazujący pobranie nieuiszczonych kosztów nawet w części, pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego.

Apelująca nadmienila, iż jakkolwiek Sąd I instancji, mając na uwadze jej sytuację majątkową oraz charakter sprawy uznał, że występują w sprawie okoliczności uzasadniające pobranie od powódki jedynie części kosztów sądowych, to jednak nie docenił ich w tym zakresie który nakazywałby całkowite odstąpienie od pobierania na rzecz skarbu Państwa od powódki kwot pieniężnych. Skarżąca zwróciła uwagę, iż jest osobą niemającą, która w następstwie bezpodstawnie w świetle braku możliwości zabudowy zakupionej za pośrednictwem pozwanego nieruchomości, nakładów, dodatkowo znalazła się w gorszej sytuacji finansowej, niż była przed zakupem. Dodała, iż nieruchomość ta, jako nieprzydatna dla jej celów mieszkaniowych a przy tym trudna do sprzedaży, generuje po jej stronie jedynie dodatkowe koszty.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja pozwanego zasługiwała na uwzględnienie w całości, natomiast apelacja powódki

okazała się zasadna jedynie w części dotyczącej rozstrzygnięcia o kosztach sądowych zawartych w punkcie V zaskarżonego wyroku.

Tytułem wstępu należy wskazać, iż prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od spełnienia przez Sąd meriti dwóch naczelných obowiązków procesowych, tj. przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami oraz dokonania wszechstronnej oceny całokształtu ujawnionych okoliczności. Rozstrzygnięcie

to winno również znajdować oparcie w przepisach prawa materialnego adekwatnych do poczynionych ustaleń faktycznych. Postępowanie apelacyjne zaś, na co wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, choć jest postępowaniem odwoławczym, stanowi kontynuację postępowania przeprowadzonego przez Sąd I instancji. Z tego powodu, uwzględniając treść art. 382 k.p.c., sąd odwoławczy ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz jego własnej samodzielnej oceny, przy uwzględnieniu zasad wynikających z art. 233 § 1 k.p.c.

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny odniósł się w pierwszej kolejności do treści apelacji pozwanego. Sąd ten miał na uwadze, iż skarżąca w apelacji zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów, polegającej na ustaleniu, że powódka przed dokonaniem zakupu spornej działki nie została należycie poinformowana o stanie prawnym spornej nieruchomości, a także przyjęciu przez ten Sąd, że pozwany wykonywał przyjęte przez siebie zobowiązania bez szczególnej staranności wymaganej w pośrednictwie obrotu nieruchomościami.

Na wstępie należy podnieść, iż w doktrynie i orzecznictwie przyjęte jest, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. (sygn. akt I ACa 180/08, LEX nr 468598), jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia powyższego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie doszło do naruszenia przez Sąd Okręgowy wskazanego przepisu. Sąd I instancji wskazał, iż źródłem stosunku prawnego istniejącego pomiędzy stronami była pisemna umowa pośrednictwa z dnia 7 maja 2010 r., co oznaczało, że obowiązkiem pozwanego jako pośrednika było podjęcie czynności pośrednictwa poprzez prezentację ofert zmierzającą do zawarcia umowy kupna nieruchomości. Według Sądu Okręgowego, powódka zawierając przedmiotową umowę poinformowała pozwanego, że szuka nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe, a jej oczekiwania w tym względzie znalazły odzwierciedlenie w treści umowy nr (...), w której działka nr (...) została opisana jako „działka budowlana”. W ocenie Sądu I instancji, okoliczności towarzyszące zawarciu umowy świadczą o tym, że strony rozumiały pod tym określeniem działkę przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową, przy czym Sąd ten podkreślił, że powódka zlecając pozwanemu czynności pośrednictwa określiła, że szuka działki w K. z przeznaczeniem na budowę domu jednorodzinnego, a nie pod budowę jakiegokolwiek obiektu, zatem za należyte wykonanie umowy stron uznać można by było sytuację, gdyby pozwany przedstawił powódce ofertę nieruchomości, na której możliwe jest postawienie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a oferta dotycząca działki nr (...) w K. wymogów tych nie spełniała. W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, iż działanie pozwanego polegające na przedstawieniu powódce oferty dotyczącej działki nr (...) jako działki przeznaczonej pod budowę domu jednorodzinnego i nie poinformowanie jej w sposób rzetelny o istotnych ograniczeniach dotyczących zabudowy tej działki należy zakwalifikować jako nienależyte wykonanie umowy pośrednictwa z dnia 7 maja 2010 r. w rozumieniu art. 471 k.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w pierwszej kolejności należy podnieść, iż nie sposób zgodzić się z oceną Sądu I instancji, że pozwany w sposób nienależyty wykonywał swoje obowiązki wynikające z umowy pośrednictwa. Wprawdzie - jak wynika z akt sprawy - zaprezentowana powódce działka istotnie w chwili nabycia nie spełniała warunków do zabudowy, jednakże powódka jeszcze przed zawarciem w dniu 13 maja 2010r. warunkowej umowy sprzedaży

spornej działki miała możliwość weryfikacji, przede wszystkim u notariusza, uzyskanej od pozwanego informacji o przeznaczeniu i sposobie korzystania nabywanej działki.

Co prawda - zdaniem Sądu Apelacyjnego - zgodzić się można z twierdzeniem Sądu I instancji, który stwierdził, iż pozwany w niniejszej sprawie nie wykazał, aby powódka, zgodnie z sugestią pozwanego, próbowała jeszcze przed zawarciem warunkowej umowy sprzedaży uzyskać w Urzędzie Miejskim informację na temat możliwości wykorzystania działki na budownictwo mieszkaniowe, gdyż zaprzeczyła temu zarówno powódka, podobnie jak świadek J. Z., który - zdaniem pozwanego - miał rozmawiać z powódką na ten temat przed podpisaniem umowy pośrednictwa.

Jednakże w żaden sposób – w ocenie Sądu Odwoławczego – nie można się zgodzić z twierdzeniem Sądu Okręgowego, że nie wyłącza odpowiedzialności pozwanego okoliczność, że w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 13 maja 2010 r. wskazano, że działka oznaczona jest symbolem użytku rolnego (...). Sąd I instancji wskazał, że takie oznaczenie gruntu nie wyklucza możliwości jego zabudowy domem mieszkalnym, albowiem użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze, a ponadto oznaczenie gruntu zawarte w akcie notarialnym w ogóle nie odnosi się do lokalizacji nieruchomości w obszarze pasa technicznego czy obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, a to właśnie te uwarunkowania lokalizacyjne stanowią istotne ograniczenie w wykorzystaniu nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, strona zawierająca umowę kupna – sprzedaży u notariusza ma obowiązek zapoznania się zarówno z treścią aktu notarialnego, jak i z treścią dokumentów przedłożonych do tego aktu. Winna to uczynić w dobrze pojętym własnym interesie, aby nie narazić się na zarzut braku zachowania należytej staranności przy dokonywaniu czynności objętej treścią aktu notarialnego. Ponadto notariusz jest osobą zaufania publicznego, jest ustawowo zobowiązany do należytego informowania stron umowy o skutkach prawnych czynności, które stanowią przedmiot sporządzanego przez siebie aktu notarialnego.

Podkreślić należy, iż w zawartej przez powódkę warunkowej umowie sprzedaży, wyraźnie wskazano, iż dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego a ponadto, że w rejestrze gruntów nieruchomość ta jest oznaczona symbolem użytku rolnego (...). Bezsprzeczne jest też, iż w trakcie zawierania powyższej umowy, powódka wyraźnie przyznała, iż stan prawny nieruchomości jest jej znany. Wobec powyższego należy uznać, iż w chwili zawierania warunkowej umowy sprzedaży, powódka miała, a przynajmniej powinna była mieć świadomość, iż nabywana przez nią działka jest działką rolną a nie budowlaną i konieczne jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. Jeśli zatem powódka zamierzała kupić działkę o innym charakterze niż sporna działka, winna była właśnie w tym momencie odstąpić od umowy sprzedaży, wskazując, iż działka ta nie spełnia jej oczekiwań. W takiej sytuacji – w ocenie Sądu Apelacyjnego – istniałaby możliwość przypisania pozwanemu odpowiedzialności za nienależyte wykonanie umowy pośrednictwa poprzez wprowadzenie powódki w błąd co do przeznaczenia (sposobu wykorzystania) nabywanej nieruchomości. Powódka jednak przedmiotową nieruchomość kupiła, a zatem niewątpliwie zaakceptowała ujawniony jej przed notariusza stan prawny, wobec czego nie sposób przyjąć, iż jej działanie było spowodowane nierzetelnym działaniem pozwanego. Nawet bowiem gdyby przyjąć, że pozwany przedstawił powódce działkę inną niż określoną w umowie pośrednictwa i wprowadził ją w błąd odnośnie możliwości posadowienia na niej budynku mieszkalnego, to w chwili zawierania warunkowej, a następnie ostatecznej umowy sprzedaży, powódka miała bezsprzeczną możliwość zapoznania się ze stanem prawnym nieruchomości i - co za tym idzie - mogła tej umowy nie zawierać.

Sąd Apelacyjny miał także na uwadze, iż powódka w niniejszym procesie upatrywała winy pozwanego w tym, że w umowie pośrednictwa przedmiotowa działka została oznaczona jako budowlana, a ona tak zaufała tej informacji uzyskanej od pozwanego o stanie prawnym działki, że przy zawieraniu warunkowej umowy sprzedaży już nie zwracała uwagi na fakt, że notariusz określił nabywaną działkę jako użytek rolny. Ponadto powódka wskazała, iż nie rozumie skomplikowanych pojęć prawnych, a takimi posługiwał się notariusz, odczytując jej treść aktu notarialnego. Także przesłuchiwany na tę okoliczność świadek G. S., ojciec powódki, obecny przy zawieraniu warunkowej umowy

sprzedaży, zeznał, iż: „Ja nie wiedziałem, że to nie jest działka budowlana mimo zapisu w akcie notarialnym, że jest to użytek rolny, bo ja się na tym nie znam. Ja w tym celu wynająłem biuro nieruchomości, które się na tym zna. Ta umowa u notariusza została odczytana. Nikt nie zwracał uwagi na dany punkt zapisu umowy” (vide: k. 219 akt sprawy).

W ocenie Sądu Apelacyjnego nawet osoba nie posiadająca wykształcenia prawniczego jest w stanie odróżnić, iż określenie nieruchomości jako „użytek rolny” a nie „działka budowlana” nie są pojęciami tożsamymi. Ponadto zasady doświadczenia życiowego i logiki wskazują, iż gdyby powódka rzeczywiście dopiero w chwili odczytywania aktu notarialnego, przed podpisaniem umowy, dowiedziała się, że nabywana nieruchomość stanowi działkę będącą użytkowaniem rolnym, a nie działką budowlaną, jak to zostało określone w umowie pośrednictwa, winna na tę informację stanowczo zareagować. A tak się nie stało, strony umowy nie zgłosiły po odczytaniu aktu notarialnego żadnych zastrzeżeń. Zdaniem Sądu II instancji, zachowanie powódki i osób towarzyszących jej przy sporządzaniu przedmiotowego aktu, wskazują, iż powódka świadomie nabyła sporną działkę, licząc się z tym, iż dopiero w przyszłości będzie możliwe jej przekształcenie w działkę budowlaną. W tym celu zresztą – na co słusznie zwraca uwagę pozwany w swojej apelacji – podjęła od razu czynności zmierzające do wydania odpowiednich decyzji administracyjnych.

Powyższą argumentację – w ocenie Sądu Apelacyjnego - wzmocnia ponadto okoliczność zaistniała w niniejszej sprawie, do której w ogóle nie odniósł się Sąd I instancji. Mianowicie - jak wynika z akt sprawy – w bardzo krótkim okresie po nabyciu własności spornej nieruchomości, co miało miejsce w dniu 31.05.2010r., powódka już w dniu 7.06.2010r. zawarła z pozwanym umowę pośrednictwa sprzedaży, w której zamierzała sprzedać zakupioną działkę za cenę 88.000 zł (a przedmiotową działkę nabyła za kwotę 43.000 zł). Podkreślenia wymaga przy tym, iż Sąd I instancji, o czym już była mowa powyżej, upatrywał winy pozwanego w nienależytym wykonaniu umowy w działaniu pozwanego polegającego na przedstawieniu powódce oferty dotyczącej działki nr (...) jako działki przeznaczonej pod budowę domu jednorodzinnego i nie poinformowanie jej w sposób rzetelny o istotnych ograniczeniach dotyczących zabudowy tej działki. Sama powódka w pozwie i trakcie niniejszego procesu wskazywała, że nabyła przedmiotową działkę jako budowlaną, zamierzała na niej wybudować dom jednorodzinny, a dopiero w momencie, gdy zorientowała się, że nie będzie mogła wybudować na nim domu mieszkalnego, podjęła starania, aby sprzedać tę działkę, jako nieprzystającą do jej wcześniejszych planów.

Jednakże materiał dowodowy zebrany w sprawie w oczywisty sposób – zdaniem Sądu II instancji – przeczy twierdzeniom powódki, iż jej zamiarem było nabycie przedmiotowej działki w celu wyłącznie wybudowania domu jednorodzinnego. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż dopiero w dniu 20.08.2010r. zostało wydane przez Urząd Morski postanowienie (adresowane do Burmistrza K.), w który organ ten odmówił uzgodnienia przedłożonego projektu decyzji o warunkach zabudowy planowanej przez powódkę. Zatem dopiero momencie zapoznania się z treścią tej decyzji powódka mogła – w ocenie Sądu Odwoławczego – poznać informację, iż nie będzie mogła wybudować na nabytej działce domu mieszkalnego. Stąd też fakt, iż powódka już w dniu 7.06.2010r. zawarła umowę pośrednictwa, której przedmiotem była oferta sprzedaży tej działki za podwójną cenę, wskazuje, iż powódka nabyła przedmiotową nieruchomość nie tylko w celu wybudowania na niej domu, ale także dopuszczała inne możliwości dysponowania nabytą działką, np. miała też zamiar odsprzedać nabytą nieruchomość z zyskiem.

Oczywiście powódka mogła nabyć nieruchomość także w takim celu, jednakże taki zamiar wpływa już na ocenę sądu, czy można w takiej sytuacji faktycznej przypisać pozwanemu odpowiedzialność za nienależyte wykonanie umowy z tej przyczyny, że zaoferowana działka nie była działką budowlaną. Zdaniem Sądu Apelacyjnego takie zachowanie powódki w sposób zasadniczy podważa jej twierdzenia, jakoby w związku z nabyciem działki nr (...) poniosła szkodę, gdyż nie mogła na tej działce wybudować domu jednorodzinnego.

Powyższe oznacza także, iż – w ocenie instancji odwoławczej - Sąd Okręgowy w sposób całkowicie dowolny przyjął, że powódka poszukiwała działki z przeznaczeniem na wybudowanie na niej domu jednorodzinnego, podczas gdy taka okoliczność w żaden sposób nie wynikała z zebranego materiału dowodowego, w szczególności z łączącej ją z pozwanym umowy pośrednictwa. Bezspornym jest bowiem, że powódka szukała nieruchomości określonej jako działka budowlana, wobec czego przypisanie pozwanemu, iż wiedział, że powódka chce na niej wybudować dom jednorodzinny, jest całkowicie oderwane od ustaleń faktycznych i zebranego materiału dowodowego. W ocenie

Sądu Apelacyjnego powódka poszukiwała działki z możliwością jej zabudowy i taką działkę niewątpliwie pozwany jej przedstawił. Nie ma przy tym znaczenia, iż możliwość zabudowy wymagała uprzedniego uzyskania stosownych pozwoleń odpowiednich organów administracji, wynikających z faktu położenia spornej nieruchomości w pasie technicznym brzegu morskiego i na terenie zagrożonym powodzią. Dodać należy - na co słusznie zwrócił uwagę pozwany - iż składane przez powódkę wnioski były dotknięte szeregiem braków formalnych, które ostatecznie spowodowały, iż w przedmiocie pozwolenia na zabudowę przedmiotowej działki została wydana decyzja odmowna. Nie ulega jednak wątpliwości, iż gdyby powódka wykazała większą staranność, byłaby w stanie powyższe pozwolenie uzyskać. Całkowicie pozbawione podstaw jest zatem twierdzenie, że przedmiotowa działka nie mogła zostać zabudowana, a zatem nie odpowiadała wymaganiom strony powodowej przedstawionym pozwanemu.

Sąd II instancji podzielił także stanowisko pozwanego, iż - wbrew ocenie Sądu Okręgowego - w żaden sposób nie można mu przypisać winy w tym, że nie zachował on należytej staranności w uzyskaniu informacji o rzeczywistej możliwości uzyskania warunków zabudowy na przedmiotowej działce. Wskazać należy, że - nawet przy uwzględnieniu regulacji dotyczącej standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami, które zostały zacytowane przez Sąd I instancji - pozwanemu nie można przypisać niedbałości w tym zakresie, bowiem nie odpowiada on za decyzje organów administracji, które nie istniały w chwili sporządzania umowy pośrednictwa, a zostały wydane dopiero w przyszłości w wyniku działań podjętych przez powódkę. Nie ulega wątpliwości, iż pozwany uzyskał stosowne informacje, między innymi z Urzędu Miejskiego w K., o możliwości i sposobie zabudowania spornej działki. Brak jest zatem jakichkolwiek podstaw do uznania, iż pozwany wykonał umowę pośrednictwa w sposób nienależyty.

Wbrew stanowisku Sądu I instancji, brak jest również w przedmiotowej sprawie podstaw do przyjęcia, że powódka w związku z zakupem przedmiotowej nieruchomości poniosła jakąkolwiek szkodę. Jak bowiem wynika z akt sprawy, w momencie zawierania umowy sprzedaży, był jej znany stan prawny nieruchomości a także zgodziła się na zaproponowaną przez sprzedającego cenę. W takiej sytuacji - w ocenie Sądu Apelacyjnego - całkowicie zbędne było przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości spornej działki i na tej podstawie ustalenie, że powódka poniosła szkodę w postaci różnicy między wartością nieruchomości a ceną nabycia. Oczywistym jest bowiem fakt, iż ustalona przez biegłego w opinii wartość nieruchomości wcale nie oznacza, że tylko za taką kwotę może być ona sprzedana, gdyż cena wynika głównie z negocjacji stron. Skoro zatem strony dobrowolnie umówiły się na kwotę 43.000 zł, to w żaden sposób nie można przyjąć, że skoro - według wyceny biegłego - wartość rynkowa wynosi 36.100 zł, to powódka winna była za nieruchomość zapłacić stosownie mniej. W tym miejscu należy zauważyć, iż sama powódka już w 7 dni po nabyciu nieruchomości próbowała sprzedać przedmiotową nieruchomość za cenę 88.000 zł, a więc znacznie powyżej wartości wskazanej przez biegłego. Ponadto, jak wynika z materiału dowodowego w sprawie, powódka jest w posiadaniu działki, która posiada bezpośredni dostęp do wód Zalewu, a zatem bardzo atrakcyjną ze względów rekreacyjnych, co nie jest bez znaczenia w takiej miejscowości jak K., będący uzdrowiskiem.

Również koszty pomocy prawnej poniesione przed wniesieniem pozwu obciążają wyłącznie powódkę i w żaden sposób nie mogą zostać uznane za szkodę, którą powinien naprawić pozwany. Nie istnieje bowiem jakikolwiek związek przyczynowy pomiędzy działaniem pozwanego a wystąpieniem przez powódkę z pozwem. Pozwany bowiem w sposób prawidłowy i zgodny ze swoim doświadczeniem zawodowym i standardami wykonywania zawodu przekazał powódce wszelkie niezbędne informacje konieczne przy nabywaniu nieruchomości i powódka te warunki przyjęła, o czym świadczy sam fakt zawarcia umowy sprzedaży.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, stan faktyczny niniejszej sprawy zdaje się zatem wskazywać, iż powódka świadomie nabyła przedmiotową działkę, za umówioną cenę i nie zdołała wykazać - stosownie do art. 6 kc - iż poniosła w związku z jej kupnem jakąkolwiek szkodę, za którą odpowiedzialność mógłby ponosić pozwany.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, iż w wyniku uwzględnienia w całości apelacji pozwanego, przedmiotowe powództwo okazało całkowicie niezasadne i w związku z czym zaskarżony wyrok należało na podst. art. 386 § 1 kpc zmienić i powództwo w całości oddalić (punkt I.1 wyroku Sądu Apelacyjnego).

W związku ze zmianą zaskarżonego wyroku w tym zakresie konieczne stało się ponowne ustalenie kosztów postępowanie przed Sądem I instancji, o czym Sąd Apelacyjny orzekł w punkcie I.2 swojego orzeczenia. Sąd ten wziął pod uwagę, iż powódka była zwolniona od ponoszenia kosztów sądowych w całości i z tego względu obciążył ją jako stronę przegrywającą, jedynie kosztami procesu, na które składają się koszty zastępstwa procesowego, wynoszące zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, kwotę 3.600 zł oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Jak bowiem wynika z treści art. 108 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi. Bezspornym jest zaś, iż powódka przegrała sprawę albowiem, jej pozew w niniejszym postępowaniu został oddalony. Ta okoliczność spowodowała również, iż Sąd Apelacyjny w punkcie I.3 uchylił punkt VI zaskarżonego wyroku, w który Sąd Okręgowy obciążył pozwanego koniecznością zwrotu na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie części nieziszczonych kosztów sądowych. Koszty należne Skarbowi Państwa co do zasady winna bowiem ponieść w całości powódka, jednakże z uwagi na fakt, iż była ona całkowicie zwolniona od kosztów sądowych w tym postępowaniu, koszty te obciążą w rzeczywistości Skarb Państwa.

Odnosząc się do apelacji powódki Sąd Odwoławczy wskazuje, iż okazała się ona uzasadniona jedynie w części dotyczącej orzeczenia o kosztach sądowych zawartych w punkcie V zaskarżonego wyroku, tj. nakazania pobrania od niej na rzecz Skarbu Państwa kwoty nieuiszczonych kosztów w wysokości 3.000 zł, zaś w pozostałej części należało ją uznać za całkowicie niezasadną.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, przy powołaniu się na przedstawione powyżej wywody dotyczące apelacji pozwanego, zgłoszone przez powódkę w niniejszym postępowaniu żądanie zapłaty odszkodowania zostało w całości oddalone. Stąd też zarzuty podnoszone przez powódkę w swojej apelacji, w żaden sposób nie mogły zostać uznane za dające podstawę do zasądzenia na jej rzecz dalszej kwoty 2.658 zł, obejmującej wydatki poniesione przez nią poczet wyrównania terenu nieruchomości i opłaty związane z uzyskaniem przyłącza energetycznego. Sąd I instancji słusznie zauważył, iż powódka poniosła te koszty z własnej woli jako właściciel nieruchomości. Nie ma przy tym znaczenia, iż powódka zakładała, że uzyska decyzję o warunkach zabudowy i ostatecznie takiej decyzji nie otrzymała. Jak już bowiem wcześniej wskazano, okoliczność ta w żaden sposób nie wynika z niewłaściwego zachowania się pozwanego, lecz braku należytej staranności samej powódki przy uzyskaniu właściwych decyzji administracyjnych (powódka nawet nie zaskarżyła postanowienia z 20.08.2010r. odmawiającego warunków zabudowy). Zebrany materiał dowodowy jednoznacznie bowiem prowadzi do wniosku, iż zabudowanie spornej działki jest możliwe lecz wymaga poczynienia odpowiednich kroków, czego świadomość powódka powinna mieć, zważywszy, że stan prawny nieruchomości, według jej własnego oświadczenia, był jej znany.

Zdaniem Sądu Odwoławczego, pozwany nie może zatem odpowiadać za nakłady jakie powódka poczyniła na własnej działce i na własne ryzyko.

Wobec powyższego, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny oddalił częściowo apelację powódki, o czym orzekł jak w punkcie II wyroku.

Jednocześnie Sąd ten w orzeczeniu zawartym w punkcie I.3 przychylił się do stanowiska powódki, iż – z uwagi na całkowite zwolnienie jej od kosztów sądowych w niniejszym postępowaniu – nie powinna być ona obciążona obowiązkiem zwrotu kwoty 3000 zł tytułem części nieziszczonych kosztów należnych Skarbowi Państwa i uchylił punkt V zaskarżonego wyroku. Stąd też koszty te obciążają w całości Skarb Państwa.

Zgodnie z regułą odpowiedzialności stron za wynik procesu w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c., powódka winna zwrócić stronie przeciwnej koszty postępowania przed Sądem drugiej instancji. Wskazać przy tym należy, iż – zgodnie z ustalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego – obowiązek poniesienia przez stronę przegrywającą kosztów zastępstwa prawnego należnego stronie przeciwnej istnieje niezależnie od faktu zwolnienia powódki od kosztów sądowych. Pozwany był reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, a zatem powódka powinna zwrócić mu koszty opłaty od apelacji w kwocie 598 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu

apelacyjnym, które zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, wynoszą w przedmiotowej sprawie 1.800 zł.

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie III wyroku.

SSO (del.) Wiesława Buczek-Markowska SSA Dariusz Ryszał SSA Danuta Jezierska